

# Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

648, avenue de la Concorde Nord et 669-675, avenue Robert (lots 1 439 265 et 1 439 266)



## DOCUMENT DE PRÉSENTATION

**N/Réf : 2022-30214**

**Zone(s) visée(s) : 6063-M-02**

- |   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Schéma d'aménagement     | <input type="checkbox"/> Plan d'urbanisme   | <input type="checkbox"/> Zonage     |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>PPCMOI</b> | <input type="checkbox"/> PIIA               | <input type="checkbox"/> Patrimoine |
| <input type="checkbox"/> Usage conditionnel       | <input type="checkbox"/> Dérogation mineure | <input type="checkbox"/> Autre      |

### DEMANDE DU REQUÉRANT

**648, avenue de la Concorde Nord et 669-675, avenue Robert (lots 1 439 265 et 1 439 266)** – District Cascades – *Règlement numéro 240 relatif au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* – Projet particulier de construction d'un immeuble dérogeant à diverses dispositions au *Règlement d'urbanisme numéro 350*, pour la zone 6063-M-02, quant à la hauteur maximale, au rapport plancher/terrain maximal, à l'empiètement des balcons et perrons au-dessus de l'emprise de rue et dans les cours, à la présence d'un décroché dans la façade excédant la marge avant maximale, à l'aménagement d'une terrasse sur le toit à une distance moindre par rapport au débord du toit, à l'aménagement d'une zone tampon et à certaines dispositions concernant l'aménagement d'allées de circulation et entrée charretière pour le stationnement

### DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par Monsieur Patrick Beaulé, au nom de la société Investissements Fesh-Fesh inc., en date du 17 mai 2022, pour un projet particulier aux 648, avenue de la Concorde Nord et 669-675, avenue Robert (lots 1 439 265 et 1 439 266) visant à permettre la construction d'un immeuble de 101 logements, répartis sur 7 étages et comprenant 111 cases de stationnement intérieur, dans la zone d'utilisation mixte 6063-M-02.

Le projet soumis respecte les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe et les critères d'évaluation contenus au règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Suivant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en date du 24 mai 2022, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 30 mai 2022.

## OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à permettre la construction d'un immeuble de 101 logements, répartis sur 7 étages et comprenant 111 cases de stationnement intérieur, dans la zone d'utilisation mixte 6063-M-02, comprenant les éléments dérogatoires suivants :

- une hauteur maximale de 25 mètres, alors que celle prévue à la grille de spécification de cette zone est de 12,3 mètres;
- un rapport plancher/terrain maximal de 4,5, alors que celui prévu à la grille de spécifications de cette zone est de 4;
- l'empiètement des balcons et perrons au-dessus de l'emprise de rue, alors que l'article 15.1 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit un empiètement maximal de 1,52 mètre dans la marge avant, en autant qu'une distance minimale de 30 centimètres soit respectée par rapport à la ligne de rue;
- l'empiètement des balcons jusqu'à un maximum de 0 mètre de la ligne de terrain, alors que l'article 15.2 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit un empiètement maximal de 1 mètre de la ligne de terrain;
- un décroché excédant la marge avant maximale de 13 mètres, sur la façade avant en front de l'avenue de la Concorde Nord, alors que l'article 15.5 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prévoit qu'un tel décroché ne peut excéder la marge avant maximale de plus de 3 mètres;
- des terrasses aménagées sur le toit n'ayant aucun dégagement par rapport au débord du toit, alors que l'article 16.1.3 alinéa 2 paragraphe c) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* fixe un dégagement minimal de 2 mètres;
- ne pas imposer l'obligation prévue à l'article 17.8.7 alinéa 1 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* d'aménager une zone tampon d'une largeur minimale de 3 mètres le long de toute ligne de terrain, lorsqu'une construction surpasse de deux étages une construction adjacente;
- une allée de circulation comportant une pente située à moins de 30 centimètres de la ligne de rue, contrairement à ce que prévoit l'article 19.7.1.3 du *Règlement d'urbanisme numéro 350*;
- une entrée charretière et une allée de circulation d'une largeur minimale de 5,70 mètres, alors que l'article 19.8.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit une largeur minimale de 6 mètres;
- une allée d'accès au stationnement intérieur d'une largeur minimale de 5,40 mètres, alors que l'article 19.10.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit une largeur minimale de 6 mètres;

Le tout conformément à la demande soumise par le requérant en date du 17 mai 2022 et conditionnellement à ce qui suit :

- le projet obtient l'approbation du Conseil, conformément aux dispositions prévues à l'Annexe III du Règlement numéro 500 relatif à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- une promesse de tolérance soit signée entre la Ville et le requérant afin de permettre les empiètements projetés au-dessus de l'emprise municipale;

- un ourlet doit être aménagé à l'amorce de la contrepente de l'allée de circulation menant au garage souterrain, de manière à éviter l'écoulement des eaux de ruissèlement à l'intérieur de celui-ci.

## MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Le projet modifié soumis propose maintenant un immeuble de 7 étages, abritant dorénavant 101 logements et 111 cases de stationnement intérieur (ratio 1,1 case/log.). Comme suggéré par le projet antérieurement autorisé, la superficie des étages 5 et 6 est toujours réduite afin d'assurer des reculs par rapport à l'avenue de la Concorde et des propriétés résidentielles situées de part et d'autre. Le volume du chalet urbain prévu sur le toit est maintenant augmenté afin d'y inclure des unités de logement. Toutefois, comme souhaité, certains reculs supplémentaires ont été exercés afin de diminuer davantage l'impact de ce 7<sup>e</sup> étage.

Le projet initial avait obtenu l'autorisation du Conseil de février 2021, suivant laquelle un règlement PPCMOI avait été adopté en avril 2021 afin de permettre la réalisation du projet soumis, qui comportait à l'époque 82 unités de logement. Toutefois, la situation persistante reliée à la pandémie, l'augmentation des coûts de construction, le manque de main-d'œuvre et une problématique au niveau de la collecte des matières résiduelles ont contraint le promoteur à suspendre momentanément la conception du projet et à reconsidérer certains aspects.

C'est en ce sens que diverses rencontres ont eu lieu concernant, entre autres, l'aspect des matières résiduelles. Pour rencontrer les impératifs d'accès et de circulation, le promoteur a acquis récemment une autre propriété adjacente au projet, soit l'immeuble sis au 681, avenue Robert. Par cette acquisition, l'espace requis pour déplacer l'accès au garage souterrain et prévoir un site dédié à la collecte des matières résiduelles était maintenant disponible. Cet ajout d'espace extérieur permet en effet de régulariser certaines craintes avancées par les Services techniques et la RIAM.

Le projet résidentiel vise à revitaliser et densifier un secteur central où l'on retrouve une importante concentration de commerce et services. Ce projet a pour objectif de donner le ton pour la suite de la revitalisation du secteur.

Le projet offrira une architecture recherchée qui bonifiera la qualité du cadre bâti dans le secteur en plus de s'arrimer avec la matérialité déjà présente dans les autres bâtiments du quartier. Le projet devra obtenir l'approbation du CCU et du Conseil conformément aux dispositions prévues à l'Annexe III du Règlement numéro 500 relatif à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

L'étude d'ensoleillement soumise laisse entrevoir un ombrage projeté sur seulement une petite portion du secteur avoisinant, et ce, à des moments de l'année bien précis.

Le projet a déjà été validé par le comité de circulation. Un changement d'orientation du sens unique dans le secteur est à l'étude.

Le promoteur a favorablement bonifié et retravaillé son projet afin de s'assurer d'une intégration favorable. Les nombreux reculs et décrochés offerts militent en faveur d'une intégration réussie.

Le projet est conforme au schéma d'aménagement révisé en vigueur.

Le projet est conforme au plan d'urbanisme en vigueur.

Le projet est conforme aux critères applicables du Règlement numéro 240 relatif aux PPCMOI.